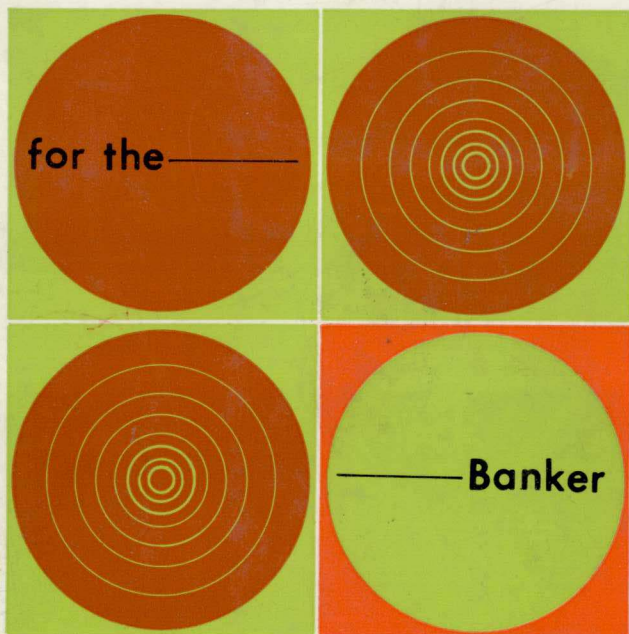


〈昭和55年度改正版〉

銀行員の税務知識

資産にまつわる税金の急所

近代セールス社編



近代セールス社

銀行員の税務知識

資産にまつわる税金の急所

近代セールス社編

銀行員の税務知識〈55年度版〉

昭和55年5月27日 初版発行 © 1980

定価 860円

編者 近代セールス社編

発行者 沖 津 武

印刷者 成 島 秀 信

郵便番号 160

発行所 東京都新宿区西新宿3-4-11 株式会社 近代セールス社
電話東京 (342) 5201 (代)
振替・東京 6-79204

乱丁・落丁は本社でお取替えいたします。 印刷・製本／(株)ケイエムエス

2033-102902-1402

まえがき

銀行員が得意先で、税金のことについて聞かれました。

「資金を何にお使いになるのですか」

「建築資金です」

「建坪が広いからたいへんですね」

「まあ、建築の方はよいのですが、資金繰りと、税金が沢山かかるそうなので心配しているのです。どのくらい税金はかかるものでしょうか」

ここで、その銀行員が適切な税金についての返事ができたら、顧客からは喜ばれ、取引はますます親密なものとなり、倍増することでしょう。

各種調査報告が示すように、中小企業や商店が最も望んでいる知的サービスは税務相談です。

「税金」という言葉がでできたとき、素直にうけとめるか避けてしまうか、要は税金自体を知っているか、どうかにかかっています。そこで、まず知ることが第一です。

しかし、忙しい毎日のなかで、税金知識を完全にマスターすることとは、なかなか大変です。

そこで本書は、忙しい銀行員のみなさまでも、易しく理解できるよう、実際生活に直接必要な税金のエキスをまとめてみました。忙しいなかで、簡潔に税金を理解してもらうことが本書の真随です。

取引先に対して、適切な税金相談に応じられるようにと、取引先

で日常起りそうな税金の問題を「課税の方法」と「注意すべき点」
との2つに分けてまとめてみました。

本書は、旧版、三代川正一著「銀行員の税務知識」を基に、54年
度税制改正にそい、著者の了解を得て、弊社で改訂し、改訂新版と
して発刊いたしました。

毎年、年度版として改正税法にもとづき刊行し、かくれたベスト
セラーとなっています。

本年も、銀行員のみならず、税務コンサルティング活動をする
うえで大いにお手伝いできる“頼りになる本”と信じております。

昭和54年5月

株式会社 近代セールス社

目 次

1 不動産を売るときと買うとき

1 不動産を売るとき	2
(1) 短期譲渡所得の場合	3
(2) 長期譲渡所得の場合	9
(3) 譲渡所得の税額の計算	12
(4) 個人の不動産業者等の土地譲渡益重課制度	17
2 不動産を売るとき	17
(1) 売り値について、正しい証拠書類を手許におくことです	18
(2) 安い値段で売ったときは、相手方となにか特殊な関係があるか調べます	18
3 不動産を買うときの課税関係	21
〔土地を買入れたとき〕	
(1) 登録免許税が課税されます	21
(2) 不動産取得税が課税されます	22
(3) 固定資産税が課税されます	25
(4) 土地保有税が課税されます	25
〔建物を買入れたとき〕	
(1) 登録免許税が課税されます	27
(2) 不動産取得税が課税されます	29
(3) 固定資産税が課税されます	30
4 不動産を買うときの注意点	32
5 不動産の買換えと交換と収用のときの課税関係と注意点	34
(1) 居住用財産の買換えと課税	34
(2) 土地や家屋等を交換した場合の課税関係	34
(3) 収用と課税関係	36
(4) 特定の事業用資産の買換えと課税関係	41

2 住宅を新築したり増築したとき

1 住宅を新增築するときの注意点	48
(1) 新增築資金の出所	48
(2) 資金の総額	49
2 住宅を新增築するときの課税関係	51
(1) 登録免許税	52
(2) 不動産取得税	53
(3) 固定資産税	54

3 借地権と税金

1 借地権の課税関係	56
(1) 個人の場合の借地権の課税関係	56
(2) 法人の場合の借地権の課税関係	61
2 借地権の注意点	63

4 貸家、アパートの課税関係

1 貸家、アパートの課税関係	66
2 貸家、アパート経営をするときの注意点	70
(1) 所得の帰属で注意する点	71
(2) 収入金額の注意点	72
(3) 必要経費の注意点	74
(4) 税務調査に注意すべき点	76

5 預貯金と税金

1 預貯金をする場合の課税関係	78
(1) 利子所得と源泉分離課税選択制度	78
(2) 税金のかからない利子	79
2 預貯金をする場合の注意点	81
(1) “郵便貯金は王様だ”	81

(2) 少額貯蓄等利用者カード制度の概要	82
(3) 少額貯蓄非課税制度の活用	83
(4) 銀行調査	83
6 株券・公社債の課税関係と注意点	
1 株券・公社債の課税関係	86
(1) 株式を売却した場合の課税関係	86
(2) 株式を売却したとき注意する点	89
(3) 株式を取得した場合の課税関係	93
(4) 配当金と課税関係	95
(5) 株式を購入したとき注意する点	102
7 保険金の課税関係と注意点	
1 保険金の課税関係	106
(1) 所得税の課税関係	106
(2) 法人税の課税関係	108
(3) 相続税法における課税関係	110
2 保険金と注意する点	112
8 書画、骨董、貴金属、貸金と税金	
1 書画、骨董、貴金属、貸金の課税関係	116
(1) 非課税所得の規定	116
(2) 譲渡について所得税を課せられない生活用動産	117
(3) 「生活に用いられる動産」	117
(4) 貸 金	118
2 書画、骨董、貴金属、貸金の注意点	119
9 相続、贈与と税金	
1 贈与の場合の課税関係	122
(1) 定期贈与の場合	122
(2) 負担付贈与の場合	122
(3) 税金のかからない贈与	122

(4) 課税上注意すべき点	123
(5) 贈与税の計算	124
(6) 贈与財産(相続財産)の評価	125
2 贈与の場合の注意点	130
3 相続の場合の課税関係	131
4 相続の場合の注意点	138

10 会社の課税関係と注意点

1 会社の課税関係	142
(1) 租税公課	142
(2) 給料, 報酬, 賞与, 手当	142
(3) 寄付金	143
(4) 交際費	144
(5) 広告宣伝費	145
(6) 値引, 割戻(リベート)	146
(7) 福利厚生費	146
(8) 修繕費	147
(9) 棚卸資産の評価方法	147
(10) 貸倒引当金	148
(11) 債権償却特別勘定	149
(12) 貸倒金	149
(13) 価格変動準備金	150
(14) 退職給与引当金	151
(15) 賞与引当金	152
(16) 現物給与	153
(17) 固定資産	156
(18) 繰延資産	157
(19) 法人の土地譲渡益重課	158
2 会社の注意点	160

11 個人営業の課税関係と注意点

1 個人営業の課税関係	164
(1) 所得税の計算方法	164
(2) 収入金額の期間	165
(3) 所得の計算の場合収入金額から控除される必要経費	165
(4) 所得税のかからない所得	166
(5) 所得控除	169
(6) 雑損控除	169
(7) 医療費控除	170
(8) 社会保険料控除	170
(9) 小規模企業共済等掛金控除	170
(10) 生命保険料控除	171
(11) 損害保険料控除	171
(12) 老年者控除	172
(13) 寡婦控除	172
(14) 勤労学生控除	172
(15) 障害者控除	173
(16) 寄付金控除	173
(17) 配偶者控除	173
(18) 扶養控除	174
(19) 基礎控除	175
(20) 所得税額の計算	175
(21) 税額控除	175
(22) 配当控除	175
(23) 試験研究費控除	176
(24) 住宅取得控除	177
(25) 住宅貯蓄控除	178
(26) 外国税額控除	178
(27) 源泉徴収所得の税率	178
2 みなし法人課税の特例	181

3 個人営業の注意点	185
12 決算申告についての注意事項	
(1) 決算に織り込むもの	188
(2) 申告書で調整するもの	188
(3) 申告書の記載で損金算入できるもの	189
13 税務署の調査の受け方	
(1) 税務調査の現状	196
(2) 調査の重点	199
14 税金の救済規定と注意点	
(1) 税金の還付	204
(2) 確定申告を誤った場合などの手続	204
(3) 法人税の納税猶予と延滞税、利子税	205
(4) 国税通則法による納税猶予と延滞税	206
(5) 国税の時効	207
(6) 更正または決定	208
(7) 加算税	208
(8) 税金に不服のある場合	209

1 不動産を売るときと買うとき

= その課税関係と注意点 =

1 不動産を売るときの課税関係

土地や建物のような不動産を個人が売却した場合には、譲渡所得（譲渡益）に対して所得税と住民税が課せられます。

この不動産の売却による譲渡所得も、従来は、他の資産の売却による譲渡所得と同じように、その人の他の所得の金額と総合されて、所得税の超過累進税率の適用を受けていました。

超過累進税率は、所得が増えれば増えるほど税率が高くなるため、譲渡益を1年間に出すよりも数年間にわたって切り売りするほうが有利となり、土地の供給を阻害しているという批判がありました。ところが、土地問題の深刻化にともない、個人の長期間にわたって保有していた土地の早期かつ大量の供給を促進するとともに、個人や法人の投機的な土地取得を抑制することにより、地価を安定させる方向に税制を活用する必要にせまられました。

そこで、昭和45年から不動産の譲渡所得は時限的に総合課税から除かれ、短期譲渡所得と長期譲渡所得に区分し、それぞれ分離課税になりました。その後「地価狂乱」にともなう税制改正で、長期譲渡所得の一部について課税の強化が行なわれたこともありましたが、昭和55年の土地税制の緩和で長期譲渡所得税が軽減されるとともに、分離課税制度の適用期限の規定が廃止されました。

なお、不動産を売却した場合のほか、交換、競売、公売、収用、法人に対する現物出資などの場合も譲渡所得となります。

(1) 短期譲渡所得の場合

短期譲渡所得とは昭和44年1月1日以降に取得した不動産を個人が売却した場合の譲渡所得で、次のように計算されることとなります。

第1 土地

$$\begin{aligned} & \left[\left(\text{土地の売却価額} \right) - \left\{ \left(\text{この土地の実際の取得金額} \right) + \left(\text{取得以後支出した整地費等} \right) + \left(\text{売却のための必要経費} \right) \right\} \right] \\ & - \text{損益通算等の控除金額} = \text{短期譲渡所得の金額} \\ & \left(\text{短期譲渡所得の金額} \right) - \text{所得控除の控除不足額} = \text{課税短期譲渡所得の金額} \end{aligned}$$

土地の取得費には買入代金、買入手数料、登録免許税、登録手数料、周旋料、整地費、土盛費その他その土地をその用途に供するために直接要した費用が含まれます。

売却のための必要経費には、周旋料、測量代、立退料などの経費も含まれます。

損益通算等の控除金額とは、損益通算・純損失の繰越控除・雑損失の繰越控除の規定の適用がある場合のその控除金額をいいます。所得控除の控除不足額とは総所得金額から控除しきれなかった部分の金額です。

第2 建物

$$\begin{aligned} & \left(\text{家屋の売却価額} \right) - \left[\left\{ \left(\text{その家屋の実際の取得金額} \right) + \left(\text{取得以後支出した設備費など} \right) \right\} \right. \\ & \left. - \left(\text{①および②に対する売却の日までの減価償却費の累積額} \right) \right] - \left(\text{売却のための必要経費} \right) - \left(\text{損益通算等の控除金額} \right) \\ & = \text{短期譲渡所得の金額} \\ & \left(\text{短期譲渡所得の金額} \right) - \left(\text{所得控除の控除不足額} \right) = \text{課税短期譲渡所得金額} \end{aligned}$$

建物の譲渡所得を算出するには、まず減価償却の規則を知っておかなければなりません。減価償却の計算方法はいろいろありますが、個人の非事業用の家屋の場合には、所得税法では定額法によることになっています。それに反して事業用の資産の場合は届出によって、定額法か、定率法がきまります。

定額法による減価償却の計算方法を説明してみましょう。

$$(\text{取得価額}) - \left(\text{取得価額} \times \frac{10}{100} \right) = (\text{償却対象額})$$

$$(\text{償却対象額}) \times (\text{法定償却率}) = (\text{減価償却費})$$

したがって、取得から売却まで、5年あったとすると、

$$(\text{減価償却費}) \times 5 \text{年} = 5 \text{年分の減価償却費の累積額}$$

となります。

昭和39年度の法律改正（所得税法施行令 134）から残存価額の10%をさらに5%まで償却することができることになりました。この計算方法は次のようになります。

- (1) 取得価額の90%に達するまで前の算式によります。
- (2) (1)の計算が終わってから、取得価額の5%になるまで、前の算式による償却率を乗じて毎年の償却額を計算します。

(イ) 法定償却率

法定償却率は、別表（6頁参照）のようにきめられています。

(ロ) 法定耐用年数

法定耐用年数は、非事業用資産と事業用資産とで違います。

個人の自己の居住用の家屋のような非事業用の資産については、法定耐用年数に1.5を乗じた数字が法定耐用年数になります。

1 不動産を売るときと買うとき

法定耐用年数表

構造または用途	事務所用・ 美術館用	店舗用・住宅用・寄 宿舍用・宿泊所用	旅館用 飲食店用
鉄骨鉄筋コンクリート造	65年	60年	50年
石造、ブロック造	50年	45年	45年
金属造 (骨格材肉厚4ミリ超)	45年	40年	35年
木造または合成樹脂造	26年	24年	22年
木骨モルタル造	24年	22年	20年

家屋の法定耐用年数を抜萃してみましょう（上表参照）。

（イ）売却のための必要経費

このなかには、周旋料、登記料のほかに、借家人を立退かせるための立退料も含まれます。

しかし、修繕費、家屋を取得するために借入れた資金の利息、損害保険料、管理人の費用、その他住宅の維持または管理に要した経費は含まれないことになっています。

（ロ）資本的支出

業務用の家屋について支出した金額で次のようなものは、資本的支出として減価償却の対象とされますから、修繕費として支出のときの損失とはなりません。その減価償却費は経費に認められ、売却のときは、未償却残高が譲渡資産の取得費として必要経費になります。

- ① 通常の管理や修理をするものとした場合に予測される使用可能期間よりも延びたと認められる場合は、その延びた期間に対応する分。

減価償却資産の償却率表

耐用 年数	定額法 償却率	定率法 償却率	耐用 年数	定額法 償却率	定率法 償却率	耐用 年数	定額法 償却率	定率法 償却率	耐用 年数	定額法 償却率	定率法 償却率
	割分厘	割分厘		割分厘	割分厘		割分厘	割分厘		割分厘	割分厘
1			26	039	085	51	020	044	76	014	030
2	500	684	27	037	082	52	020	043	77	013	030
3	333	536	28	036	079	53	019	043	78	013	029
4	250	438	29	035	076	54	019	042	79	013	029
5	200	369	30	034	074	55	019	041	80	013	028
6	166	319	31	033	072	56	018	040	81	013	028
7	142	280	32	032	069	57	018	040	82	013	028
8	125	250	33	031	067	58	018	039	83	012	027
9	111	226	34	030	066	59	017	038	84	012	027
10	100	206	35	029	064	60	017	038	85	012	026
11	090	189	36	028	062	61	017	037	86	012	026
12	083	175	37	027	060	62	017	036	87	012	026
13	076	162	38	027	059	63	016	036	88	012	026
14	071	152	39	026	057	64	016	035	89	012	026
15	066	142	40	025	056	65	016	035	90	012	025
16	062	134	41	025	055	66	016	034	91	011	025
17	058	127	42	024	053	67	015	034	92	011	025
18	055	120	43	024	052	68	015	033	93	011	025
19	052	114	44	023	051	69	015	033	94	011	024
20	050	109	45	023	050	70	015	032	95	011	024
21	048	104	46	022	049	71	014	032	96	011	024
22	046	099	47	022	048	72	014	032	97	011	023
23	044	095	48	021	047	73	014	031	98	011	023
24	042	092	49	021	046	74	014	031	99	011	023
25	040	088	50	020	045	75	014	030	100	010	023